

|                                |                                        |                              |                         |                 |                                  |
|--------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------|----------------------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b>    | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0777-01</b> | <b>Termin<br/>22.06.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b>    |                 |                                  |
| <b><u>Beschlussvorlage</u></b> |                                        |                              | <b>öffentlich</b>       |                 |                                  |
| <b>Termin</b>                  | <b>Gremium</b>                         |                              | <b>Vorlage<br/>zur*</b> | <b>Ergebnis</b> | <b>Beschluss-<br/>kontrolle*</b> |
| 11.06.2015                     | Bezirksvertretung Sterkrade            |                              | A                       |                 |                                  |
| 16.06.2015                     | Planungsausschuss                      |                              | V                       |                 |                                  |
| 22.06.2015                     | Rat der Stadt                          |                              | B                       |                 |                                  |

## **Beratungsgegenstand**

Bebauungsplan Nr. 719 - Neumühler Straße / Sterkrader Bahnhof Westseite -  
Aufstellungsbeschluss

## **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt,

- a) die Aufstellung eines Bebauungsplans für das im Plan des Bereichs 5-1 - Stadtplanung -, vom 26.05.2015 umrandete und unter Punkt 1. der Begründung beschriebene Gebiet (Bebauungsplan Nr. 719);

Gesetzliche Grundlage: § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748).

- b) die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (14-tägige Darlegung der Planung und Bürgerversammlung).

Gesetzliche Grundlage: § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit Ziffer 3.3 der vom Rat beschlossenen „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen vom 18.05.1987 (Planung von erheblicher Bedeutung).

|                                                                                                |                                                                                                                 |                                         |                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>Stellv. Bereichsleiterin<br/>Bereich 5-1</b>                                                | <b>Dezernat 4<br/>Umwelt, Gesundheit,<br/>ökologische Stadtent-<br/>wicklung, -planung</b>                      | <b>Kämmerer</b>                         | <b>Oberbürgermeister</b>                                             |
| <b>Baudek<br/>Datum 27.05.2015</b>                                                             | <b>Lauxen<br/>Datum 27.05.2015</b>                                                                              | <b>Datum</b>                            | <b>Wehling<br/>Datum 01.06.2015</b>                                  |
| * Vorlage zur:<br>Anhörung (A)<br>Kenntnisnahme (K)<br>Vorberatung (V)<br>Beschlussfassung (B) | * Ergebnis :<br>Zustimmung (Z)<br>Ablehnung (A)<br>Änderung (Ä)<br>Anhörung vollzogen (AV)<br>Kenntnisnahme (K) | Beschlusskontrolle:<br><br>Ja oder nein | Beteiligung:<br><br>Personalrat [ ]<br><br>Gleichstellungsstelle [ ] |

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0777-01</b> | <b>Termin<br/>22.06.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

## **Konsequenzen**

### a) Finanzielle

keine ☒ [ X ]

ja ☐ [ ]

### b) Sonstige ☐ keine

## **Begründung**

### **1. Lage des Plangebiets im Stadtbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Sterkrade, Flur 22, 23 und 24, und wird wie folgt umgrenzt:

Südliche und westliche Grenze des Flurstücks Nr. 483, Flur 23, südöstliche Seite der Neumühler Straße bis zur nördlichen Ecke des Flurstücks Nr.596, Flur 24, die Neumühler Straße überquerend zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr.1502, Flur 24, südwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 1502, Flur 24, nordwestliche Seite der Neumühler Straße, südwestliche Grenzen der Flurstücke Nr. 1032 und 1177, Flur 24, nordwestliche Grenzen der Flurstücke Nr.1177 und 355, Flur 24, südwestliche und nordwestliche Grenze des Flurstücks Nr. 353, Flur 24, die Heidstraße überquerend zur südlichen Seite des Flurstücks Nr. 331, Flur 24, südliche Grenzen der Flurstücke Nr. 331 und 332, Flur 24, die Westrampe überquerend zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 333, Flur 24, nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 333, Flur 24, östliche Grenzen der Flurstücke Nr. 333, 901, 902 und 900, Flur 24, Linie vom südöstlichen Grenzpunkt des Flurstücks Nr. 901, Flur 24, ca. 14 m östlich parallel zur östlichen Grenze des Flurstücks Nr. 483, Flur 23, verlaufend bis zur Verlängerung der südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 483, Flur 23, dort abknickend zur südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 483, Flur 23.

### **2. Planungsanlass**

Der Bahnhof Sterkrade liegt am westlichen Rand der Innenstadt von Oberhausen-Sterkrade. Die anliegende Bahnstrecke Oberhausen – Arnheim trennt das Zentrum von Sterkrade und den Stadtteil „Schwarze Heide“. Das Plangebiet umfasst die Flächen westlich der Gleise entlang der Neumühler Straße bis hin zur Auffahrt zum HOAG-Radweg.

Die vorhandene Nutzungsstruktur besteht aus einer Mischung von Gewerbe und Wohnen; das Hinterland ist durch Garagenhöfe und Abstell- bzw. Lagerflächen geprägt. Das südlich der Neumühler Straße gelegene Grundstück besitzt in Form von Rasenflächen und Baumbewuchs einen hohen Grünanteil sowie einen parallel zur DB-Strecke angelegten Parkstreifen.

Der Regionale Flächennutzungsplan der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr (RFNP) stellt für den Verfahrensbereich Gemischte Baufläche dar.

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0777-01</b> | <b>Termin<br/>22.06.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Oberhausen (STEK 2020) sind die Flächen des betreffenden Gebietes als Mischgebiete, Grünflächen und Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Für den Teilraum Buschhausen / Sterkrade-Mitte im Bereich Bahnhof Sterkrade heißt es unter Maßnahme Nr. 4: „Brückenschlag“ weiter „Renovierung und (behindertengerechter) Ausbau des im Bereich des Bahnhof Sterkrade vorhandenen Fußgängertunnels zwischen Friedrichstraße und Neumühler Straße.

Die Trennwirkung der Bahnstrecke wird in Zukunft durch den Betuwe-Ausbau und den in diesem Zusammenhang geplanten Lärmschutz weiter verstärkt. Neben dem Lärmschutz sind weitere umfängliche Umbaumaßnahmen am Bahnhof Sterkrade geplant. Unter anderem ist es auch vorgesehen, die Fußgängerunterführung, die die Innenstadt von Sterkrade und den Stadtteil Schwarze Heide verbindet, neu zu errichten und zu gestalten.

Ziel der Stadt Oberhausen ist es, im Zusammenhang mit diesen Baumaßnahmen der Deutschen Bahn die Verbindung zwischen Sterkrade und Schwarze Heide zu stärken und das Bahnhofsumfeld städtebaulich und verkehrlich aufzuwerten. Dabei soll die Trennwirkung so weit wie möglich verringert werden.

Zur Funktionsverbesserung soll im Bereich der Neumühler Straße/Westrampe ein Standort für einen Park+Ride-Platz gefunden werden. Ebenfalls soll ein Bike+Ride-Platz eingerichtet werden. Die Standorte für diese Nutzungen müssen noch identifiziert werden.

Weiterhin umfasst das Plangebiet im zentralen Bereich den Übergang der Neumühler Straße (L 287) zur Heidstraße. Die Straßenführung ist in diesem Bereich als 90-Grad-Kurve ausgebaut. Über die Straßenverbindung wird der Verkehr in bzw. aus Richtung Osten in die bzw. aus der Sterkrader Innenstadt geführt. Hier gibt es Überlegungen, den Straßenverlauf zu verändern und mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erreichen.

Neben den konkreten Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Umbau des Bahnhofs sollen auch die Nutzungsstruktur und die städtebauliche Gestaltung aufgewertet werden. Hierzu sollen Nutzungen ausgeschlossen werden, die Trading-Down-Effekte nach sich ziehen könnten.

Unter „Trading-Down-Effekten“ wird die Entwertung einer Gebietsstruktur verstanden, die dann entsteht, wenn Betriebe mit typischerweise niedrigem Investitionsbedarf und vergleichsweise hoher Rendite (wie z. B. Spielhallen und Rotlichtnutzungen) in Konkurrenz treten zu Betrieben mit höherem Investitionsbedarf und niedriger Rendite. Der Wettbewerb zwischen Konkurrenten mit unterschiedlicher wirtschaftlicher Potenz führt tendenziell zu einer Erhöhung der Immobilienpreise und damit zu einer Verdrängung von Branchen oder Nutzungen mit schwächerer Finanzkraft. In gemischt genutzten Gebieten kann darüber hinaus eine vorhandene Wohnbebauung verdrängt werden.

Ebenfalls soll mit Blick auf die vorhandenen baulichen Strukturen geprüft werden ob gestalterische Festsetzungen zur Verbesserung des Erscheinungsbilds beitragen können. Hierzu sollen auch Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen geprüft werden.

### **3. Hauptplanungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 719 - Neumühler Straße / Sterkrader Bahnhof Westseite - werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Verbesserung der Verbindungsqualität und -gestaltung im Übergang vom Stadtteil „Schwarze Heide“ zum Hauptzentrum Sterkrade;

|                             |                                        |                              |                      |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Stadt<br/>Oberhausen</b> | <b>Drucksache Nr.<br/>B/16/0777-01</b> | <b>Termin<br/>22.06.2015</b> | <b>Rat der Stadt</b> |
|-----------------------------|----------------------------------------|------------------------------|----------------------|

- Neuordnung der städtebaulichen Strukturen;
- Verbesserung des Erscheinungsbilds durch gestalterische Festsetzungen;
- Sicherung und Prüfung einer modifizierten Verkehrsführung;
- Ausweisung von Flächen für Park&Ride sowie für Bike-Ride-Anlagen;
- Ausschluss von Nutzungen mit schädlichen Auswirkungen wie bordellartige Betriebe, Vergnügungsstätten, Wettannahmestellen und anderen.

#### **4. Verfahrensablauf**

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 719 stellt sich wie folgt dar:

- Beschluss des Rates der Stadt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung eines Bebauungsplans;
- Öffentliche Bekanntmachung dieses Ratsbeschlusses;
- 1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB;
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und nach Ziffer 3.2 der „Verfahrensgrundsätze für die vorgezogene Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung“ der Stadt Oberhausen (14-tägige Auslage mit Bürgerversammlung);
- Einverständnis des Rates mit dem Bebauungsplanentwurf sowie Beschluss des Rates gemäß § 3 Abs. 2 BauGB betreffend die öffentliche Auslegung dieses Entwurfs;
- 2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

#### **5. Mögliche Rechtsfolgen des Aufstellungsbeschlusses**

- § 14 BauGB Erlass von Veränderungssperren
- § 15 BauGB Zurückstellung von Baugesuchen

#### **Anlage**

Übersichtsskizze